

2014 D N° 992

Volume : 2014 P N° 697

Publié et enregistré le 06/03/2014 au SPF de SAINT-GAUDENS

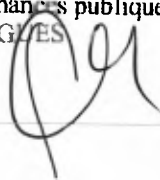
Droits : 7.635,00 EUR

CSI : 150,00 EUR

TOTAL : 7.785,00 EUR

Reçu : Sept mille sept cent quatre-vingt-cinq Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Francoise CHAYRIGUES



100117101

JPR/SM/

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE DIX-SEPT FÉVRIER

A MONTREJEAU (Haute Garonne), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,

Maître Jean-Pierre REVERSAT, Notaire, associé de la société civile
professionnelle « Jean-Pierre REVERSAT, titulaire d'un Office Notarial à
MONTREJEAU (31210), 3, Voie du Bicentenaire », soussigné,

Avec la participation de Maître Jean-Pierre ABADIE, notaire à SAINT-
GAUDENS (Haute-Garonne), 27, Rue de la République, assistant le VENDEUR.

Ici présent

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de
tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les
interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Anne-Marie Christine MINGUEZ, Pharmacien, épouse de Monsieur
Robert Jean TURON, demeurant à VILLENEUVE-DE-RIVIERE (31800) quartier de la
Serre.



Née à ORAN (ALGERIE) le 11 novembre 1964.

Mariée à la mairie de SAINTE-ANNE (97180) le 14 janvier 1995 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Marcel BONNET, notaire à BAIE MAHAULT (97122), le 11 janvier 1995.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Georges Marie Didier **MINGUEZ**, Chirurgien-Dentiste, époux de Madame Charlette Dominique **RAUCOULE**, demeurant à MONTFAVET (84140) 688 chemin des Broquetons.

Né à ORAN (ALGERIE) le 6 août 1957.

Marié à la mairie de NIMES (30000) le 9 juillet 1981 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Claude BOURDE, notaire à SAINT-GAUDENS (31800), le 22 juin 1981.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Pierre Marie **MINGUEZ**, Pharmacien, époux de Madame Josiane **LANCRY**, demeurant à SAINT-GAUDENS (31800) 263 chemin Barroux.

Né à ORAN (ALGERIE) le 11 mai 1948.

Marié à la mairie de MONTPELLIER (34000) le 23 février 1974 initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean BESANCENOT, notaire à SAINT-GAUDENS (31800), le 31 décembre 1973.

Mais actuellement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts tel qu'il est établi par l'article 1498 à 1501 du Code Civil, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître CASTAING Notaire à MONTPEZAT DU QUERCY en date du 15 janvier 2005 et homologué suivant jugement du tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS en date du 21 juin 2005.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Jean Damien Henri Géry **MALESYS**, Avocat, demeurant à VALENTINE (31800) 12 rue des Jardins.

Né à HAZEBROUCK (59190) le 27 juin 1959.

Divorcé de Madame Ann Elisabeth Françoise Jacqueline Marie **LE GO** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULOUSE le 30 mai 2011, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jean Damien **MALESYS** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :



- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Anne-Marie MINGUEZ, épouse de Monsieur Robert Jean TURON est présente à l'acte.

- Monsieur Georges MINGUEZ à ce non présent mais représenté par Madame Brigitte TAJAN en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AVIGNON, du 14 février 2014, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Jean-Pierre MINGUEZ à ce non présent mais représenté par Madame Brigitte TAJAN en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT-GAUDENS, du 11 février 2014, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Jean Damien MALESYS est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.



VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A SAINT-GAUDENS (HAUTE-GARONNE) 2 Rue des Fontaines,
UNE MAISON à USAGE D'HABITATION sur trois niveaux avec jardin attenant

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	145	2 RUE DES FONTAINES	00 ha 10 a 84 ca

Etant ici précisé que ladite parcelle était autrefois cadastrée section K n° 2647, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 5 novembre 2001, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 5 novembre 2001 volume 2001P numéro 4164.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître BOURDE, notaire à SAINT-GAUDENS le 30 mars 1998 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 9 juin 1998 volume 1998P, numéro 2153.

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître ABADIE, notaire à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 14 décembre 2012 volume 2012P, numéro 4378.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 18 février 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 2013 volume 2013P numéro 548.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.



Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix de vente comptant, savoir :

- à concurrence de la somme de sept mille cinq cents euros (7 500,00 eur) à l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour par lui, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial participant,

- et pour le solde, soit cent quarante-deux mille cinq cents euros (142 500,00 eur) à l'instant même par versement effectué par lui ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

- Madame Anne-Marie **TURON**

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts



(Handwritten signature)

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître BOURDE, notaire à SAINT-GAUDENS le 30 mars 1998 pour une valeur globale de cent quatorze mille trois cent trente-six euros et soixante-seize centimes (114 336,76 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 9 juin 1998 volume 1998P, numéro 2153.

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître ABADIE, notaire à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2012 pour une valeur de deux cent trente mille euros (230 000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 14 décembre 2012 volume 2012P, numéro 4378.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 18 février 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 2013 volume 2013P numéro 548.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur Pierre MINGUEZ et Madame Gilberte TORO veuve MINGUEZ. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 3 septembre 1997 et Madame le 2 septembre 2012, les personnes décédées étant domiciliées à SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne), 1, Rue des Fontaines. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de cinquante-sept mille cent soixante-huit euros et trente-huit centimes (57 168,38 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de cent quinze mille euros (115 000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-value ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de cessions autres que celles :

- de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.
- de biens ou droits mentionnés à l'article 150 UB, à l'article 150 UC et à l'article 150 UD du Code général des impôts ;
- de biens ou droits mentionnés aux b à h du 3 du I de l'article 244 bis A du Code général des impôts.

En dehors des cas sus-relatés, cet abattement ne s'applique pas non plus aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une



(Handwritten signature)

ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Le **VENDEUR** déclare que le type de **BIEN** vendu et la qualité de l'**ACQUEREUR** permettent d'obtenir le bénéfice de cet abattement.

• Monsieur Georges **MINGUEZ**

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître BOURDE, notaire à SAINT-GAUDENS le 30 mars 1998 pour une valeur globale de cent quatorze mille trois cent trente-six euros et soixante-seize centimes (114 336,76 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 9 juin 1998 volume 1998P, numéro 2153.

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître ABADIE, notaire à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2012 pour une valeur de deux cent trente mille euros (230 000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 14 décembre 2012 volume 2012P, numéro 4378.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 18 février 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 2013 volume 2013P numéro 548.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur Pierre MINGUEZ et Madame Gilberte TORO veuve MINGUEZ. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 3 septembre 1997 et Madame le 2 septembre 2012, les personnes décédées étant domiciliées à SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne), 1, Rue des Fontaines. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de cinquante-sept mille cent soixante-huit euros et trente-huit centimes (57 168,38 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de cent quinze mille euros (115 000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de cessions autres que celles :

- de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.
- de biens ou droits mentionnés à l'article 150 UB , à l'article 150 UC et à l'article 150 UD du Code général des impôts ;
- de biens ou droits mentionnés aux b à h du 3 du I de l'article 244 bis A du Code général des impôts.



En dehors des cas sus-relatés, cet abattement ne s'applique pas non plus aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;

- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Le **VENDEUR** déclare que le type de **BIEN** vendu et la qualité de l'**ACQUEREUR** permettent d'obtenir le bénéfice de cet abattement.

• Monsieur Jean-Pierre **MINGUEZ**

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître BOURDE, notaire à SAINT-GAUDENS le 30 mars 1998 pour une valeur globale de cent quatorze mille trois cent trente-six euros et soixante-seize centimes (114 336,76 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 9 juin 1998 volume 1998P, numéro 2153.

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître ABADIE, notaire à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2012 pour une valeur de deux cent trente mille euros (230 000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 14 décembre 2012 volume 2012P, numéro 4378.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 18 février 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 2013 volume 2013P numéro 548.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur Pierre MINGUEZ et Madame Gilberte TORO veuve MINGUEZ. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 3 septembre 1997 et Madame le 2 septembre 2012, les personnes décédées étant domiciliées à SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne), 1, Rue des Fontaines. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de cinquante-sept mille cent soixante-huit euros et trente-huit centimes (57 168,38 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de cent quinze mille euros (115 000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.



(Handwritten signature)

Un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de cessions autres que celles :

- de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.
- de biens ou droits mentionnés à l'article 150 UB , à l'article 150 UC et à l'article 150 UD du Code général des impôts ;
- de biens ou droits mentionnés aux b à h du 3 du I de l'article 244 bis A du Code général des impôts.

En dehors des cas sus-relatés, cet abattement ne s'applique pas non plus aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Le **VENDEUR** déclare que le type de **BIEN** vendu et la qualité de l'**ACQUEREUR** permettent d'obtenir le bénéfice de cet abattement.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse. Quant au centre des impôts du **VENDEUR** :

Madame Anne-Marie **TURON** dépend actuellement du centre des impôts de ST GAUDENS CEDEX - PLACE DU PILAT BP 10172 - 31806 ST GAUDENS CEDEX.

Monsieur Georges **MINGUEZ** dépend actuellement du centre des impôts de AVIGNON (84000) - Avenue de la Pinède - AVIGNON (84000).

Monsieur Jean-Pierre **MINGUEZ** dépend actuellement du centre des impôts de ST GAUDENS CEDEX - PLACE DU PILAT BP 10172 - 31806 ST GAUDENS CEDEX.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Le notaire précise en tant que de besoin que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.



Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	5 700,00
150 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 800,00
150 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	135,00
5 700,00			
TOTAL			7 635,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	150 000,00	0,10%	150,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE



[Handwritten signature]

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à SAINT-GAUDENS du 4 décembre 2013.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 5 décembre 2013 et la première présentation a eu lieu le 6 décembre 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE EN CAS D'EVICION

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux, ni de garantie de contenance des constructions, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.



Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut-être, continuuel sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques en se fondant sur leur responsabilité délictuelle dès lors qu'ils ont commis une faute contractuelle ayant causé un préjudice indemnisable.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, revendication, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.



Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, à l'exception de celle rapportée en une note annexée au présent acte.

Cette servitude résulte d'un acte reçu par Maître SUFFRAN Notaire à SAINT-GAUDENS le 16 septembre 1977 publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 4 octobre 1977 volume 3713 numéro 19.

Un plan matérialisant cette servitude sera annexé aux présentes après mention et après le visa des parties.

En conséquence, L'ACQUEREUR déclare être suffisamment informé sur la portée et l'étendue de ladite servitude, tant par les renseignements qu'il a pu recueillir lui-même que par les explications qui lui ont été fournies par le Notaire soussigné, déclarant en faire son faire personnelle et décharger le VENDEUR et le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Le VENDEUR déclare en outre qu'il existe à sa connaissance des branchements sous la maison et dans le jardin, sans pouvoir donner plus de précisions sur ces installations ancestrales, destinées à canaliser les sources qui se trouvent et dans la rue et dans les parcelles au-dessus.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 11 juillet 2013, sous le numéro CU 031 483 13 U0130.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.



Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

Certificat d'alignement

Un certificat d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 juillet 2013. Il résulte de ce certificat que sur l'immeuble dont il s'agit il n'existe pas de plan d'alignement.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L' article L 112-6 dudit Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 10 juillet 2013. Il résulte de ce certificat que ledit **BIEN** est situé : 2 rue des Fontaines.

Certificat municipal d'hygiène et de salubrité

Un certificat municipal d'hygiène et de salubrité demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 juillet 2013. Il résulte de ce certificat que l'immeuble dont il s'agit ne fait pas l'objet d'un arrêté d'hygiène ni de salubrité.

Certificat municipal de non péril

Un certificat municipal de non péril demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 juillet 2013. Il résulte de ce certificat:

"Concernant l'objet, et compte tenu de la conformation actuelle des lieux, le secteur concerné n'apparaît pas représenter un quelconque danger pour la sécurité publique. En conséquence, le bien situé sur cette parcelle, ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril."

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES



DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 13 décembre 2013.

Par mention en date du 10 janvier 2014 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

ABSENCE D'AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

Il est indiqué aux parties que si une convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. a été conclue, celle-ci s'impose de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble de sorte que celui-ci, personne physique, ne peut en principe occuper le logement par lui-même ou sa famille pendant toute sa durée, étant observé qu'une telle convention est d'une durée minimale de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction tous les trois ans sauf dénonciation.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. n'a été conclue.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'ARTICLE L 271-4

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans



(Handwritten signature)

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire)

une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS, le 10 mai 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré annexé.

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.



TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 11 juin 2001.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS le 10 octobre 2013 et est demeuré annexé.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes :

"NEGATIF : Les contrôles effectués n'ont pas permis ce jour de déceler la présence de termites ou d'indices caractéristiques de leur présence au niveau des parties expertisées de l'immeuble et de ses abords immédiats."

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 mai 2013 qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que :

«L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. »

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du diagnostic gaz sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 mai 2013, et qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que :

«L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).»

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité



pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet d'Expertises ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS le 30 avril 2013, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Consommation conventionnelle : 183 kWh ep/m².an (classe D)

Estimation des émissions : 39 kg eqCO₂/m².an (classe E)

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée par le service d'assainissement LA LYONNAISE DES EAUX le 13 décembre 2013 par, dont l'original est demeuré annexé.

Il résulte de cette lettre que le dispositif de branchement est conforme.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,



(Handwritten signature)

- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 28 novembre 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

La situation de l'immeuble au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- plan de prévention des risques naturels : **Ledit bien est soumis au risque sécheresse.**
- plan de prévention des risques technologiques : **Néant**
- plan de prévention des risques miniers : **Néant**
- zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : **zone modérée (3).**

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit



l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

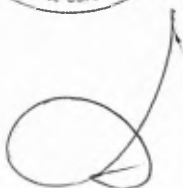
«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.



SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 23 décembre 2013 et certifié à la date du 17 novembre 2013 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit **BIEN** appartient aux VENDEURS au moyen des faits et actes ci-après relatés :

I - Originellement :

Ledit BIEN dépendait de la communauté ayant existé entre les époux MINGUEZ - TORRO, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de Madame Alexia ANASTASY veuve de Monsieur Yvan FAVIER, suivant acte reçu par Maître SUFFRAN Notaire à SAINT-GAUDENS le 16 septembre 1977.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 4 octobre 1977 volume 3713 numéro 19.

II - Décès de Monsieur Pierre MINGUEZ

Monsieur Pierre MINGUEZ est décédé à REUS le 3 septembre 1997, laissant à sa survivance :

- son conjoint, Madame Gilberte TORRO, usufruitière du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil et donataire de la plus large quotité disponible suivant donation entre époux reçu par Maître BOURDE Notaire à SAINT-GAUDENS le 23 février 1976. Laquelle ayant opté aux termes d'un acte reçu par ledit Maître BOURDE le 30 mars 1998, pour le quart en pleine propriété et trois quart en usufruit.

et pour seuls héritiers à réserve ses trois enfants Monsieur Jean-Pierre MINGUEZ, Monsieur Georges MINGUEZ et Madame Anne -Marie MINGUEZ épouse TURON, héritiers ensemble pour la totalité de la succession, soit chacun pour un tiers et sauf les droits du conjoint survivant,

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires ont été constatés dans un acte de Notoriété reçu par ledit Maître BOURDE le 2 février 1998.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par ledit Maître BOURDE, le 30 mars 1998.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 9 juin 1998, volume 1998P, numéro 2153.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme revenant à la succession de cinquante-sept mille cent soixante-huit euros et trente-huit centimes (57.168,38 eur).

II - Décès de Madame Gilberte TORRO veuve MINGUEZ

Madame Gilberte TORRO veuve MINGUEZ est décédée à SAINT-GAUDENS le 2 septembre 2012, laissant à sa survivance :

- pour seuls héritiers à réserve ses trois enfants Monsieur Jean-Pierre MINGUEZ, Monsieur Georges MINGUEZ et Madame Anne -Marie MINGUEZ épouse TURON, héritiers ensemble pour la totalité de la succession, soit chacun pour un tiers,

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires ont été constatés dans un acte de Notoriété reçu par Maître ABADIE Notaire à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2012.



L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par ledit Maître ABADIE, le 27 novembre 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 14 décembre 2012, volume 2012P, numéro 4378.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme revenant à la succession de cent quinze mille euros (115 000,00 eur).

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 18 février 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 2013 volume 2013P numéro 548.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** s'oblige à régler à première demande du **VENDEUR** en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères de l'année 2014.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : celle indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles



(Handwritten signature)

reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt-cinq pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 24 pages

Contenant :

- Zéro renvoi approuvé
- Zéro barre tirée dans des blancs
- Zéro ligne entière rayée
- Zéro chiffre rayé nul
- Zéro mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée conforme à la minute
Et le notaire soussigné approuve la mention sus-
énoncée**

MONTREJEAU le 27 Février 2014

